

EVOLUCIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Fecha de recepción: Julio 18 de 2013

Fecha de aceptación: Julio 24 de 2013

Autor: Mario Hernán González Briñez, Docente de la Institución Universitaria Politécnico Grancolombiano

Datos de Contacto:

e-mail: mhgb2011@gmail.com / Teléfono: 7455555 Ext.1269, Celular: 3004966256

Reseña del autor: Profesional egresado de la Universidad Inca de Colombia, con maestría en Docencia de la Universidad de La Salle, Coordinador del Departamento Académico de Administración de facultad de ciencias administrativas, económicas y contables de la Institución Universitaria Politécnico Grancolombiano.

Autora: Viviana Andrea Prieto Villar

Datos de Contacto:

e-mail: viviprietov30@hotmail.com /Teléfono: 4662752, Celular: 3004672012

Reseña de la autora: Administradora de empresas de la Universidad de la Salle, Especialista Gestión Empresarial de la Institución Universitaria Politécnico Grancolombiano, jefe de Vivienda de Compensar Caja de Compensación Familiar.

Autora: Zaida Andrea Neuta Barbosa

Datos de Contacto:

e-mail: andrea.neuta@hotmail.com/Teléfono: 2875312, Celular: 3133185507

Reseña de la autora: Mercadóloga de la Universidad Central, Especialista Gestión Empresarial de la Institución Universitaria Politécnico Grancolombiano y Directora de Mercadeo de la ONG ACJ-YMCA.

RESUMEN

Este artículo hace un breve recorrido desde el año 1932 hasta el año 2013, sobre la evolución de la política de vivienda en Colombia en materia de subsidios, las entidades que han intervenido para facilitar el acceso a los beneficios de vivienda a las familias colombianas con menores ingresos económicos y las transformaciones que ha tenido la administración y operación de los recursos; resalta la declaración universal de los derechos humanos y la Constitución Política de 1991 y la gestión de las cajas de compensación familiar en Colombia y más específicamente en Bogotá como parte del desarrollo positivo de la política del Gobierno.

Con el objetivo de hacer un paralelo, se realiza una mirada en el ámbito internacional en Norteamérica y Latinoamérica, tomando como países de referencia a Canadá por considerarse un país desarrollado (Banco Mundial, 2013) y que de conformidad con el informe del Programa de Naciones Unidas, fundamentalmente por encontrarse dentro del ranking de los primeros 20 países

con el índice de desarrollo¹ más alto del mundo (Programa de Naciones Unidas, 2013), y a Chile por manejar un modelo en políticas de vivienda similar al de Colombia y donde las cajas de compensación juegan un papel representativo en la sociedad Chilena promoviendo el acceso a la vivienda; logrando de esta forma determinar las principales diferencias entre los tres modelos revisados, por último se plantea una propuesta de los elementos que debería contener un modelo integral para la asignación y gestión del subsidio de vivienda como herramienta efectiva para el acceso real de una vivienda digna en Colombia.

De esta forma, a través de la revisión bibliográfica realizada, es posible concluir que el derecho a la vivienda constituye una problemática social a nivel mundial, sin la intención de subestimar los avances y alianzas estratégicas positivas con los gobiernos, estas instituciones han buscado dar solución a una necesidad insatisfecha, pero que aún continua siendo una prioridad a abordar con la participación activa del Estado, academia y empresa privada.

PALABRAS CLAVE: Subsidio de vivienda, cajas de compensación familiar, vivienda digna, política de vivienda, Necesidades básicas, cultura.

Abstract

This article briefly reviews since 1932 until 2013, about the evolution and transformation of housing policy in Colombia on subsidies, entities that have

¹Índice compuesto que mide el promedio de los avances en tres dimensiones básicas del desarrollo humano: vida larga y saludable, conocimientos y nivel de vida digno. (Programa de Naciones Unidas, 2013)

intervened to facilitate access to housing benefits Colombian families with lower income.

In order to draw a parallel, takes a look at the international level in North and Latin America, taking as reference countries to Canada, finding themselves in the ranking of the top 20 countries with the highest growth rate in the world (Program United Nations, 2013), and Chile for managing a housing policy model similar to that of Colombia and where compensation funds play a representative role in promoting access to housing, achieving determine the main differences between the three models reviewed by latter proposal should contain the elements that a comprehensive model for the allocation and management of housing allowance be more effective in Colombia.

In this way, through the literature review, it can be concluded as the right to housing is a social problem worldwide, with no intention of demerit progress and positive strategic alliances with governments have sought to resolve it, but which itself remains a priority to address with the active participation of the state, academia and private enterprise.

KEYWORDS:

Housing benefit, family compensation funds, decent housing, policy Basic requirements, and culture.

INTRODUCCIÓN

Según la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el artículo 25: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios” (Pons, 1998, pág. 404).

Es así, como el acceso a una vivienda adecuada es un derecho fundamental para cualquier ser humano, sin embargo este derecho puede ser subjetivo si se tiene en cuenta que las condiciones para considerar una vivienda digna dependerán en gran parte de la cultura, porque lo que en un contexto puede ser imprescindible, en otro puede no serlo, es decir, lo que constituya una vivienda o un hogar seguro, asequible y habitable, está condicionado a lo que se perciba como aceptable en determinado ámbito, de esta manera, existe una pirámide de necesidades básicas y absolutas para todo ser humano: salud, educación, vivienda, trabajo, entre otros,

Sin embargo, la vivienda ocupa un lugar importante dentro de las preocupaciones de nuestra población ya que constituye un bien básico que facilita el intercambio social, la educación, el desarrollo familiar devuelve la dignidad a su dueño, permite defenderse ante rigores climáticos, protege la salud y es un bien de inversión durable y transable.(Andrade, Aguirre, & Mora, 2007, p. 45).

Por lo anterior, en el artículo se revisará cómo ha sido satisfecha la necesidad de vivienda en tres países: Colombia, Canadá y Chile, haciendo un mayor énfasis en la evolución de las políticas de vivienda en Colombia, análisis que se desarrollará en la primera parte del artículo, al tiempo que se reconocen los avances en la garantía de este derecho.

Este artículo no es una afirmación del derecho a la vivienda como una obligación automática del Estado y que su deber sea proporcionar una casa gratis a todo el que lo requiera, pero sí resalta las obligaciones concretas que no pueden posponerse de manera indefinida, así por ejemplo, el deber de impulsar políticas progresivas en materia de vivienda, el deber de adoptar medidas de protección frente a abusos provenientes de otros particulares o de poderes privados, el deber de garantizar a los usuarios derechos de información y participación en los planes y programas públicos de vivienda. Si éstas obligaciones fueran asumidas por el Estado como corresponde, significarían una transformación radical en los actuales modos de producción y distribución de los recursos para garantizar el derecho a la vivienda; fundamentalmente, porque implicaría vigilar de manera permanente al Estado con el objeto de asegurar que, dentro del máximo de recursos humanos, tecnológicos, estructurales y financieros a su alcance, actúe con transparencia removiendo privilegios y otorgando prioridad a los casos más urgentes y a los sectores más vulnerables de la sociedad. (Pisarello, 2003).

Entendiendo que la garantía del derecho a la vivienda no es exclusivo del Estado, se concluye el artículo con una propuesta que integra el papel que debería asumir la empresa, la academia y las cajas de compensación familiar y los principales elementos para el desarrollo de una política de vivienda integral en Colombia.

EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

En Colombia desde el año 1932 se comienza a hablar de facilitar el acceso a la vivienda de las familias colombianas a través de la creación del Banco Central

Hipotecario (BCH) y posteriormente en 1939 la entidad denominada el Instituto de Crédito Territorial (ICT), cuya función principal fue la asignación de subsidios de vivienda para dar fácil acceso a la adquisición, la construcción y el mejoramiento de vivienda.

Durante cuatro décadas la política de vivienda estuvo a cargo de las dos instituciones, pero en 1972 el presidente Misael Pastrana Borrero buscó la creación de dos herramientas que transformarían la política de vivienda: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). (Universidad del Rosario, 2007).

A partir de la ley 3 de 1991 en Colombia, con la creación del sistema nacional de vivienda de interés social en el mandato del presidente Cesar Gaviria (Alcaldía de Bogotá, 2013), se evidencia una atención directa sobre las familias con menores ingresos para facilitar el acceso a la vivienda, utilizando como herramientas de gestión las cajas de compensación familiar, entidades que actualmente se encuentran operando y administrando los subsidios de vivienda como un medio para contribuir a la protección social de la comunidad.

Entidades como la Superintendencia Financiera han apoyado políticas de vivienda, brindando facilidades de financiación y tasas subsidiadas, ejemplo de ello es el beneficio FRECH, Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (Preciado, 2011).

La participación de las cajas de compensación en el sistema de vivienda en Colombia, sin duda alguna ha contribuido notoriamente a que más colombianos

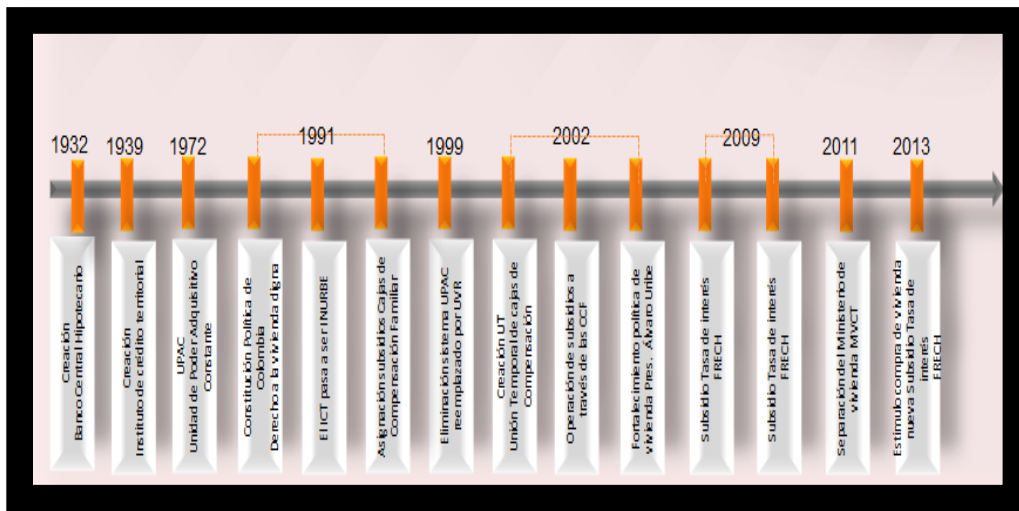
tengan la garantía de este derecho, de acuerdo con el informe de Gestión de la asociación de Cajas de Compensación Familiar: “Entre los años 1991 al 2012, con la intervención del Sistema de Compensación cerca de 723.131 familias recibieron subsidio de vivienda, de las cuales más de 509.850 beneficiarias han logrado el sueño de tener casa propia” (ASOCAJAS, 2013, p. 1), cifras alentadoras si se tiene en cuenta que las cajas de compensación han demostrado una gestión clara y organizada sobre la asignación de los subsidios de vivienda, apoyando a sus afiliados en el mejoramiento de la calidad de vida de las familias, velando por lo mencionado en el artículo No 51 de la Constitución Política de Colombia (Castro, 2007, pág. 31) que afirma:

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Situación que se refleja en el crecimiento del país; y más aún si se tiene en cuenta que el sistema de vivienda impacta directamente otros aspectos de la economía nacional tales como la construcción y la generación de empleo directo e indirecto desde el ámbito administrativo hasta el operativo.

En la siguiente gráfica se detalla en el tiempo el resumen de algunas de las instituciones que han participado en la política de vivienda en Colombia.

Ilustración 1 HITOS DE LA POLITICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA

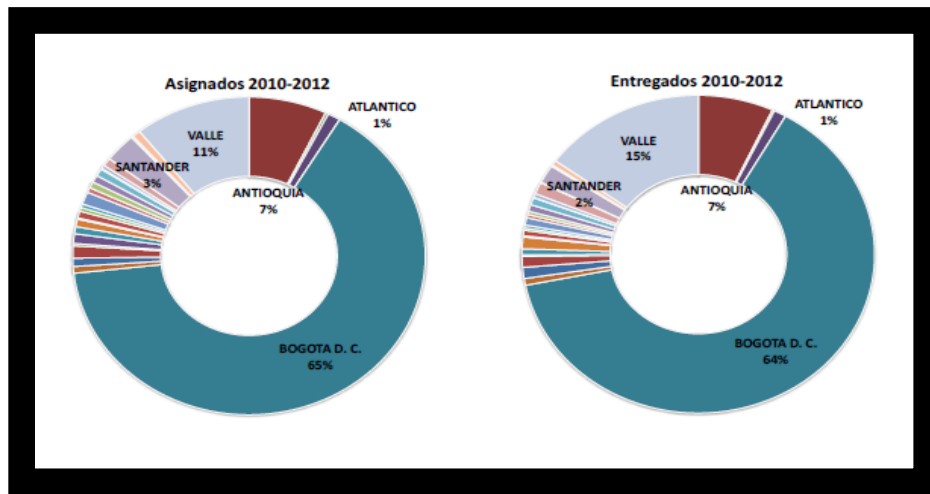


Fuente: Autores del artículo

En la Ilustración 1, se observa claramente como el estado, y las instituciones tanto de constitución mixta como privada, han estado articuladas para que el tema de vivienda evolucione y cada vez el acceso a la vivienda y a vivir con calidad sea más sencillo.

En Colombia existen 43 cajas de Compensación Familiar, sin embargo las más grandes se ubican en Bogotá son: Colsubsidio, Compensar y Cafam, por esta razón el sector de mayor desarrollo en vivienda y la mayor concentración se encuentran en dicha ciudad, tal como se muestra en el gráfico a continuación:

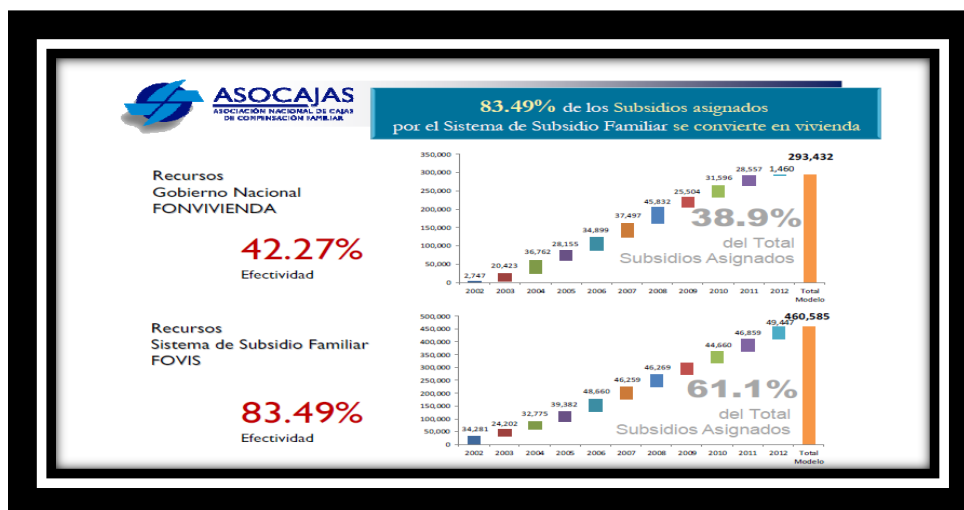
Ilustración 2 COMPORTAMIENTO EN LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS EN LOS PRINCIPALES DEPARTAMENTOS



Fuente: Superintendencia de subsidio familiar, cálculo Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Los recursos destinados para vivienda del gobierno nacional y los Fondos de vivienda de interés social (FOVIS) son gestionados por las cajas y se identifica una positiva operación resaltando que el manejo del Fondo de vivienda llega a una efectividad del 83.49% en la adquisición de vivienda tal y como se muestra en el siguiente gráfico:

Ilustración 3 PARTICIPACIÓN DE LA CAJAS DE COMPENSACIÓN EN COLOMBIA



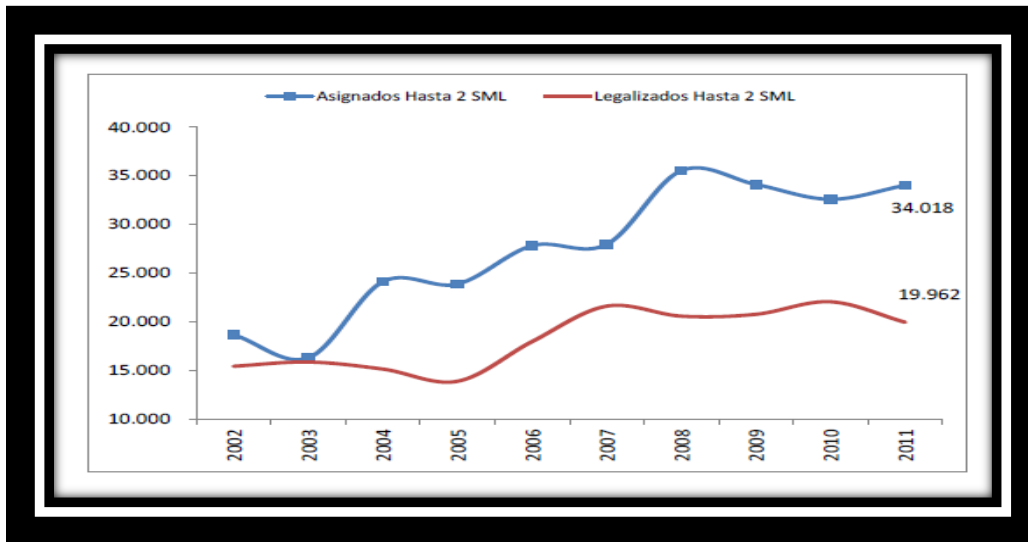
Fuente: Informe Asocajas 2 de julio de 2013.

La distinción en la gráfica sobre los recursos del Fondo de vivienda de interés social (FOVIS) y los recursos de vivienda de FONVIVIENDA se realiza con el fin de identificar cómo es el comportamiento de los recursos del gobierno nacional operado por las cajas de compensación familiar y la administración del Fondo que manejan directamente las cajas de Compensación, esto obedece a que para el caso de las cajas de compensación el 100% de los beneficiarios tienen un trabajo formal y para los beneficiarios del Gobierno predomina la informalidad, situación que dificulta el acceso al crédito de vivienda.

Es importante resaltar que el comportamiento en la aplicación del subsidio de vivienda, muestra que cada vez se hace una brecha más grande entre los subsidios asignados y los subsidios legalizados para la adquisición de vivienda o mejoramiento de vivienda.

Es claro que del 100% de subsidios de vivienda asignados, solo es utilizado efectivamente el 58%; la asignación y desembolso de los subsidios han estado concentrados en Bogotá principalmente. (Ver ilustración 4).

Ilustración 4 COMPORTAMIENTO EN LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS A FAMILIAS CON INGRESOS HASTA 2 SMLMV



Fuente: Superintendencia de subsidio familiar, cálculo Ministerio de vivienda ciudad y territorio
 La grafica muestra en el eje x los años y en el eje Y la cantidad de subsidios.

Año tras año se evidencia una brecha más amplia entre los subsidios asignados y versus legalizados, tal es el caso actual en el cual el otorgamiento de licencias de construcción ha tenido un descenso significativo como lo indica el diario Portafolio (Flórez G., 2013, pág. 4):

En junio de 2012 se aprobaron 1,92 millones de metros cuadrados, 28,4 por ciento menos que el 2011.

La baja en las solicitudes de permisos de construcción para vivienda fue el principal factor que motivó un descenso en las licencias del mes de junio.

Según reveló el Dane el 20 de agosto de 2012, durante el sexto mes del año se licenciaron 1'920.909 metros cuadrados, lo cual representa una caída de 28,4 por ciento en comparación con junio del 2011.

El mayor aporte a la variación negativa de las licencias de construcción provino de Cundinamarca, que le restó 14,7 puntos porcentuales al total.

Le sigue el departamento del Valle, con 11,4 puntos porcentuales, y Bogotá, con 7,7 puntos porcentuales. (Portafolio, 2012),

En temas de vivienda hay un gran número de entidades que participan, privadas y públicas como lo es la Asociación de Cajas de Compensación familiar ASOCAJAS y la Unión temporal de cajas UT, esta última entidad fue creada en el año 2002 con la visión de “Ser reconocidos como el principal apoyo del Gobierno Nacional en la operación de la política de vivienda de interés social del Estado Colombiano” (Unión temporal de Cajas de Compensación Familiar, 2013), entidades que promueven un modelo de vivienda que está en transformación continúa sujeta a modificaciones, cuyo propósito central tiene el crecimiento sostenible del país, a través de cobertura a familias de menores ingresos.

Las leyes, decretos, resoluciones y demás normatividad, buscan la simplicidad en los trámites y garantizar la correcta asignación del beneficio a las familias que realmente lo necesitan.

Por lo anterior, es de gran importancia para este análisis conocer otros modelos de vivienda utilizados por las entidades gubernamentales, por lo que se eligió Canadá considerado un país con nivel de desarrollo superior a Colombia, país que ha ocupado el primer lugar en el Índice de Desarrollo Humano del Programa de Desarrollo de Naciones Unidas (PNUD) (Pisarello, 2003) del cual se podría analizar estrategias para aplicar en Colombia.

CONTEXTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CANADÁ

En contra de lo que suele pensarse, la desigual distribución de los recursos habitacionales no es un fenómeno exclusivo de los países en vía de desarrollo, la existencia de mejores índices en ciertas áreas macroeconómicas en los países más prósperos, no equivale necesariamente a un buen desempeño en cuestión de derechos sociales, en Estados Unidos, un 12% de la población se encuentra en situación de pobreza y millones de personas carecen de techo. De acuerdo con un informe de la Comisión de Derechos Humanos de Naciones Unidas (CDH), en Francia, Alemania y el Reino Unido, el porcentaje de personas sin hogar alcanza el 4 y 12 por ciento respectivamente y ha crecido de manera preocupante incluso en Canadá, un país que ha ocupado el primer lugar en el Índice de Desarrollo Humano del Programa de Desarrollo de Naciones Unidas (PNUD) durante más de un lustro. (Pisarello, 2003).

En este sentido, llama la atención la situación de Canadá, considerado un país desarrollado, desde el punto de vista de ciertos índices macro-económicos (como el crecimiento global del PIB), pero exhiben una desigual satisfacción de las necesidades básicas entre sus habitantes, sobre todo entre los grupos vulnerables. A pesar de los avances experimentados en la protección de derechos a partir de la aprobación de la Carta de Derechos y Libertades de 1982, el CDESC, en su Informe de 1998, hizo explícita su preocupación por el hecho de que “un país rico como Canadá haya permitido que el problema de la falta de techo y de la vivienda inadecuada haya crecido en proporciones tales que sus diez ciudades más grandes han declarado la falta de vivienda un desastre nacional”.

La problemática de vivienda en Canadá, presenta diferentes causas: por una parte está dada por el desplazamiento de los ciudadanos a sus lugares de trabajo, la concentración de emigrantes, la falta de políticas de gobierno, entre otros. (City Spaces, 2007).

Existe una excepción de los gobiernos locales en el área metropolitana de Vancouver y Whistler, la mayoría de los gobiernos locales no han desempeñado papel alguno o un papel limitado en la provisión de viviendas accesibles. (Whistler Chamber of Commerce 2008).

El programa H.O.M.E es otra iniciativa de Canadá, llevada a cabo con la Cámara de Comercio, la cual une a los propietarios de tierras con los empresarios locales cuyos empleados requieren de vivienda. El grupo objetivo del programa, son los propietarios de segundas residencias y los propietarios de tierras que han tenido malas experiencias en el pasado por lo tanto son reacios a alquilar sus propiedades.

En general la política habitacional en Canadá es un elemento de toda política social integral, en el campo de la vivienda intervienen tres tipos de actores: en primer lugar, el sector privado, que incluye a los propietarios de inmuebles alquilados, de pensiones y edificios de apartamentos, el segundo de los actores involucrados son las instituciones públicas como la Corporación Canadiense de Hipoteca y Vivienda, las Sociedades Habitacionales y los departamentos municipales de vivienda, y finalmente el tercer actor que está conformado por la economía social, son organizaciones comunitarias como los grupos de defensa de

derechos, las cooperativas y las organizaciones sin fines de lucro, responsables de un número creciente de unidades de vivienda social. (Vaillancourt, 2006)

Según (Lorna) la crisis del Estado para dar solución a la necesidad de vivienda en Canadá, ha revelado los límites del sistema de seguridad social y ha obligado al sector público y las organizaciones de la economía social a descubrir nuevas formas de actuar para mejorar la calidad de vida de los habitantes y desarrollar, en el seno de las instituciones públicas, prácticas de gestión más democrática.

De esta manera, el tema de vivienda social con apoyo comunitario es un buen ejemplo de prácticas innovadoras desarrolladas por actores de la economía social.

Con un breve pero claro contexto de la situación de Canadá se cambia de escenario y se comienza a analizar como parte integral de la investigación la situación de vivienda en América Latina.

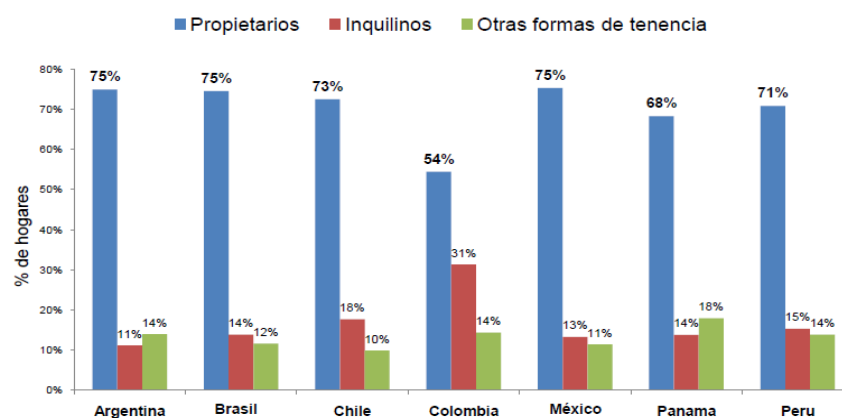
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN AMÉRICA LATINA

Para el caso de países latinoamericanos como Colombia, Venezuela, México, Panamá y Perú, se creó una comisión de vivienda liderada por Colombia a través de la Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL, entidad que realiza una profundización de la problemática común en América Latina analizando la pobreza, el déficit habitacional y el acceso a la vivienda, en este estudio se identifican aspectos relevantes en materia de vivienda entre los cuales se observa explícitamente que para América latina el nivel de propiedad de los ciudadanos se

encuentra entre el 54% y el 75%, siendo Colombia el país con un nivel de propiedad de vivienda más bajo y un 34% de familias que residen en una vivienda en calidad de arrendador. Estos datos son los más bajos comparado con los demás países, situando a Colombia con un indicador bajo de propiedad privada de vivienda.

Otros países latinoamericanos cuentan con niveles muy homogéneos en los sistemas de tenencia de propiedad, como se puede observar en la siguiente gráfica:

Ilustración 5 PORCENTAJE DE TENENCIA DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

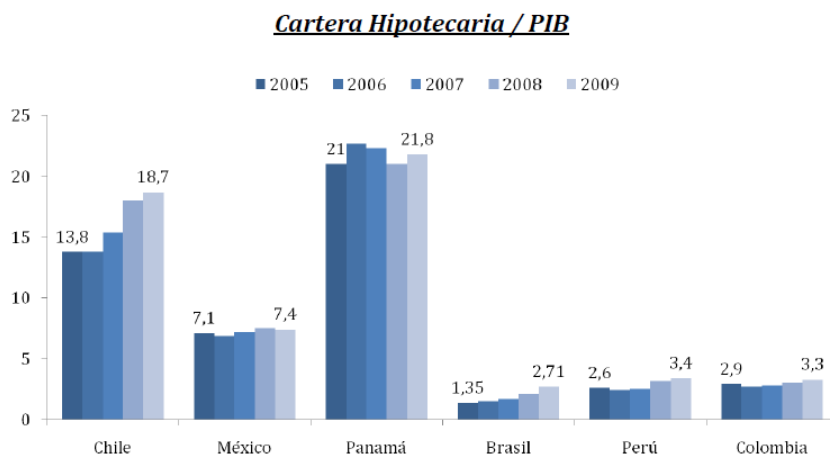


Fuente: CEPAL. Datos 2000 (Brasil, México, Panamá), 2001 (Argentina), 2002 (Chile), 2005 (Colombia), 2007 (Perú)

A partir del 2010 la tendencia para Colombia comienza a incrementarse con las nuevas políticas financieras y facilidades de vivienda, con una expectativa para lograr una ubicación similar a Chile, ya que es un país que maneja un modelo de vivienda semejante al colombiano que a su vez cuenta con entidades que apoyan la gestión de vivienda como son las Cajas de Compensación Familiar.

Ilustración 6 PARTICIPACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS EN EL MODELO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano regional CENAC



12 Fuente: CENAC, datos para 2009

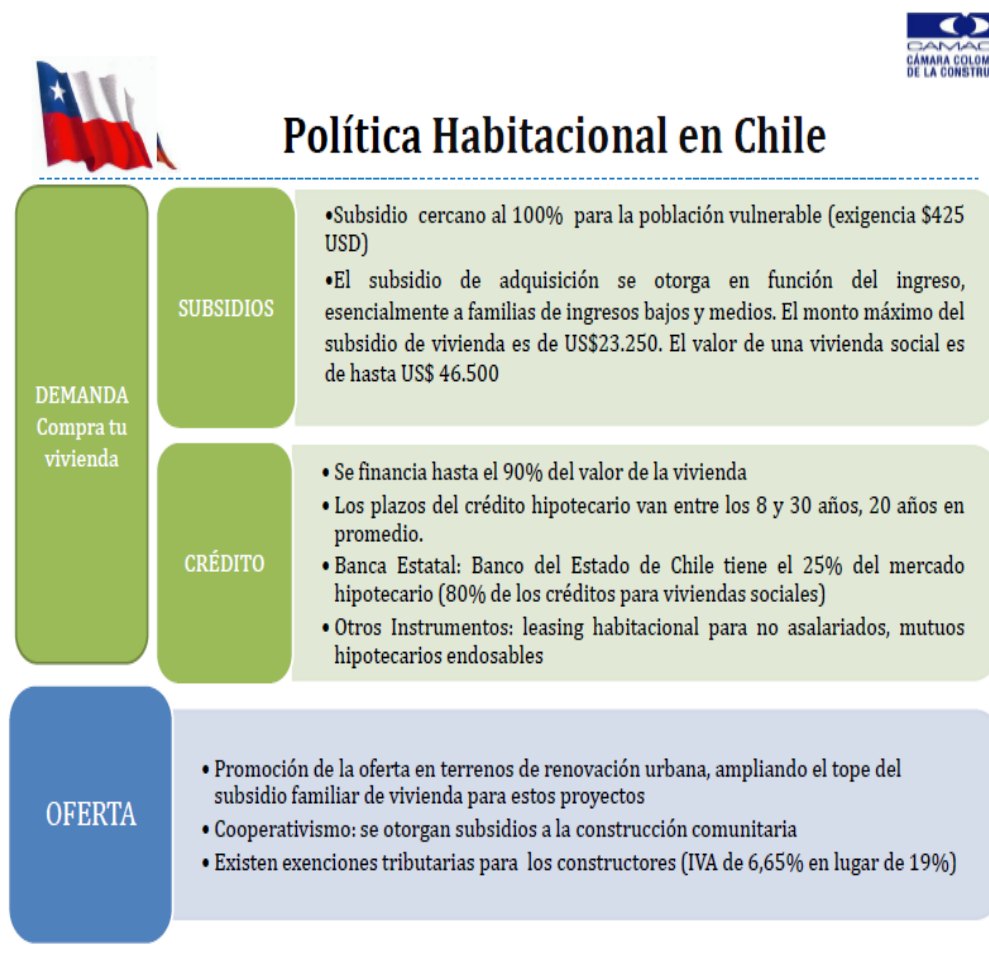
Las políticas gubernamentales que apoyan financieramente a los ciudadanos en general para los países mencionados predominan para los países de Panamá, Chile y México ocupando Colombia para el 2009 el quinto lugar comparativo de los seis países analizados.

Conociendo el contraste de diferentes países de América Latina, la política de vivienda de Canadá y estadísticas de la población suramericana es importante revisar a profundidad los modelos de política de vivienda de dos países considerados con modelos similares pero con resultados diferentes, Colombia y Chile:

MODELOS DE POLÍTICA HABITACIONAL PARA CHILE Y COLOMBIA

La demanda de subsidios y créditos, y la oferta de vivienda para las dos naciones son aspectos que muestran las diferencias y semejanzas entre los países, a continuación se menciona como funcionan:

Ilustración 7 POLÍTICA HABITACIONAL EN CHILE

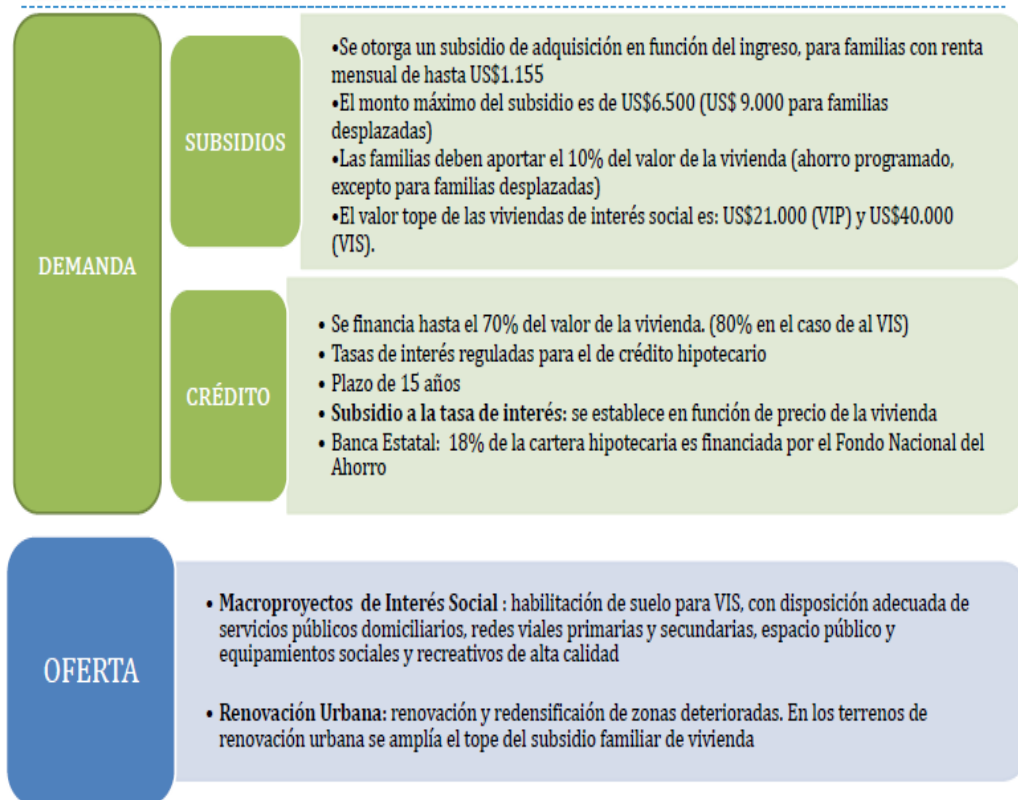


Fuente Ministerio de vivienda y Urbanismo, Informe Camacol, situación habitacional en América latina, comisión de Vivienda FIIC: I Reunión Sandra Forero Ramírez, presidente Ejecutiva, septiembre 2011, Panamá.

Ilustración 8 POLÍTICA HABITACIONAL EN COLOMBIA






Política Habitacional en Colombia



Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. DANE Informe situación habitacional en américa latina, comisión de Vivienda FIC: I Reunión Sandra Forero Ramírez, presidente Ejecutiva, septiembre 2011, Panamá

En el desarrollo de la investigación se identificaron aspectos que es importante sintetizar en una ilustración resumen que va a dar claridad de cuál es el comportamiento de los modelos de vivienda en tres países con culturas y modelos gubernamentales con diferencias de alto impacto:

DIFERENCIAS A RESALTAR EN LOS TRES MODELOS ESTUDIADOS

| TEMA |  |  |  |
|----------------------------|--|---|---|
| Monto Financiación | El 70% aunque actualmente algunas entidades bancarias como caja social financian hasta el 80%. | El 90% del valor de la vivienda | Hasta el 95% del valor de la vivienda |
| Tiempo financiación | Tiempo promedio 15 años | De 8 a 30 años | De 5 a 20 años |
| Valor del subsidio | En Colombia se tiene un valor estándar según la modalidad de vivienda | Para las familias vulnerables se entregan el 100% del valor de la vivienda social | A la población en condiciones de vulnerabilidad, que en su mayoría son conformados por emigrantes, el gobierno a través de organizaciones sin ánimo de lucro les otorga subsidios para alquiler de casas. |

Fuente: Autores del artículo

Una vez analizada la historia, el contexto americano, las ventajas y desventajas de Colombia y otros países latinoamericanos se realiza una propuesta de valor para que Colombia siga en ascenso progresivo de índices de tenencia de vivienda sin la menor posibilidad de retroceder en esta materia.

PROPUESTA DE VALOR PARA LA VIVIENDA EN COLOMBIA

En 21 años de formalización de la política de vivienda, a hoy (2013) se presenta mayor cobertura, pero día a día se desea facilitar el acceso reduciendo costos operativos y administrativos que encarecen el acceso a la vivienda digna, ¿cómo lograr simplicidad y claridad en el modelo utilizado en la política de vivienda actual?

La solución a esta primera necesidad, está en revisar de manera prospectiva el manejo de los recursos que se administran para la aplicación de subsidios de vivienda, lo cual se relaciona con la reforma tributaria de diciembre de 2012 (Sarmiento & Piza, 2013) que plantea destinar un porcentaje de los recursos de subsidios de vivienda no utilizados en el programa de vivienda del Gobierno Nacional; situación que podría afectar negativamente los fondos de las Cajas de Compensación y el porcentaje de beneficio de sus afiliados. De otra parte, se encuentra la situación que se mostraba en la ilustración 3, trabajadores beneficiarios que no utilizan los subsidios de vivienda a tiempo por razones como el desconocimiento en el procedimiento para la correcta aplicación, la falta de oferta y la baja accesibilidad a créditos hipotecarios. Es así como las cajas de compensación, podrían evolucionar hacia nuevos modelos de servicio.

Para el año 2013, las empresas competitivas han orientado su objetivo retador no solo hacia la satisfacción de las necesidades de los clientes y/o afiliados, sino al mejoramiento de la calidad de vida a través de desarrollo de tejido social, razón de ser de las cajas de compensación. Es así como las entidades que administran los recursos que contribuyen al acceso a vivienda, deben contemplar en sus estrategias un enfoque basado en mejorar el proceso actual y comenzar a gestionar la demanda. ¿Cómo lograr esto? Una posible respuesta se da a través de un modelo que contribuya con la satisfacción de las necesidades y expectativas de los ciudadanos colombianos, basado en:

- Incentivar la cultura de ahorro y buen manejo de las finanzas de las familias que desean acceder a vivienda; en el que interviene directamente la academia y las entidades financieras, contribuyendo a educar a los ciudadanos hacia un manejo responsable de sus finanzas y una proyección hacia el objetivo de tener casa propia.
- Mejorar las condiciones crediticias de las entidades y fondos que apoyan a la financiación de la vivienda, que debería protagonizar con mayor fuerza el Estado a través de la vigilancia y la creación de beneficios financieros.
- Las constructoras y cajas de compensación, asumir un papel responsable para mejorar la oferta de vivienda en lugares centrales con georeferenciación para que las familias trabajen y estudien en lugares cercanos.
- Brindar claridad en la información para el uso de los subsidios y créditos con un acompañamiento de principio a fin, que lo provean las entidades que captan los ahorros de las familias, las entidades otorgantes de los créditos, las cajas de compensación familiar, el Fondo Nacional del Ahorro y Fonvivienda para las personas que no se encuentran vinculadas al sistema de seguridad social.

CONCLUSIONES

La problemática de vivienda digna es una situación que aqueja a todos los países y no sería posible afirmar cuál política habitacional ha sido la más efectiva, ni siquiera en países desarrollados como Canadá, en donde no se ha logrado dar respuesta al 100% de las necesidades de vivienda de sus habitantes.

El acceso a una vivienda digna, constituye un derecho universal, éste afecta la garantía de otros derechos como la educación, el trabajo y el desarrollo de la personalidad entre otros. La connotación de dignidad, dependerá de las condiciones y características determinadas por cada sociedad y cultura.

Es importante destacar que cada vez los gobiernos, son más conscientes de su responsabilidad en la garantía de este derecho, al entender sus limitaciones, han generado modelos de alianza con entidades privadas como las cajas de compensación o entidades sin ánimo de lucro, como fruto de esta estrategia se ha logrado grandes avances, uno de los más importantes ha sido la transparencia con la que se han manejado los recursos para el caso colombiano particularmente.

De esta manera, queda por solucionar la falta de información de los ciudadanos en los procedimientos para el acceso a créditos hipotecarios, la creación de una cultura del ahorro, una mayor intervención del Estado para generar mejores condiciones en los créditos hipotecarios, y la construcción de una mejor oferta de vivienda en lugares centrales con georeferenciación para que las familias trabajen y estudien en lugares cercanos, entendiendo de esta forma el derecho a la vivienda como un instrumento dirigido a maximizar el grado de igualdad necesario para que todas las personas tengan el mismo abanico de posibilidades para decidir sobre su calidad de vida.

Citas Bibliográficas

- Alcaldía de Bogotá. (s.f.). Recuperado el 03 de 05 de 2013, de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1164>
- ASOCAJAS. (2013). Asociación de Cajas colombianas. Recuperado el 8 de 07 de 2013
- Banco Mundial. (07 de 07 de 2013). El Banco Mundial. Recuperado el 07 de 07 de 2013, de <http://datos.bancomundial.org/indicador/SI.POV.GINI/countries?display=default>
- CAMACOL. (2011). *Datos CEPAL Comisión Económica para América Latina*.
- Castro, J. (2007). Constitución Política de Colombia. En J. Castro, *Constitución Política de Colombia* (pág. 31). Bogotá D.C.: Universidad del Rosario.
- *Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano Regional*. (2013). Recuperado el 30 de 04 de 2013, de <http://www.cenac.org.co/>
- Flórez G. (s.f.). Portafolio. Recuperado el 05 de 07 de 2013, de <http://www.portafolio.co/economia/subsidio-tasas-vivienda>
- Flórez G., G. (05 de 05 de 2013). Desde hoy rige el subsidio en tasas para vivienda. *Portafolio*, pág. 4.
- Forero Ramírez, S. (2011). *Situación habitacional en américa latina, comisión de Vivienda FIIC: I Reunión*. Panamá.
- Lorna, S. (2012). En busca del paraíso. *Estudios y perspectivas en Turismo*, 1114-1141.
- M. Andrade, C. Aguirre, & M. H. Mora, (2007). 2.2. La vivienda en la escala de necesidades. *Antecedentes para una Evaluación de la Satisfacción Residencial de los Beneficiarios del Fondo Solidario de vivienda* (pág. 51). Chile: Revista de la construcción.
- *Ministerio de Vivienda*. (1 de Mayo de 2013). Recuperado el 30 de Abril de 2013, de <http://www.minvivienda.gov.co/mapa/Paginas/default.aspx>
- Pisarello, G. (2003). *Vivienda para todos: un derecho en (de) construcción, el derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible*. Barcelona: Icaria Editorial.
- Pons, R. X. (1998). La declaración universal de los derechos humanos: comentario artículo por artículo. Barcelona, España: Icaria Editorial.
- Portafolio. Licencias de construcción. (21 de 08 de 2012).
- Preciado, N. D. (2011). *MECANISMO DE COBERTURA A LA TASA DE INTERÉS*. Bogotá: CAMACOL.
- Programa de Naciones Unidas. (06 de 07 de 2013). *INFORMES SOBRE DESARROLLO HUMANO*. Recuperado el 06 de 07 de 2013, de <http://hdrstats.undp.org/es/paises/perfiles/CAN.html>
- Sarmiento, P., & Piza, J. R. (2013). *Reforma Tributaria (Ley 1607 De 2012)*. |Bogotá: U. Externado de Colombia.
- UNION TEMPORAL DE CAJAS. (2). Recuperado el 30 de 06 de 2013, de Unión temporal de Cajas de Compensación CAVIS: http://www.uniontemporaldecajas.org/index.php?option=com_content&task=view&id=79&Itemid=73
- *Universidad del Rosario*. (2007). Recuperado el 24 de 05 de 2013, de <http://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-II-2007/Fasciculo-11/ur/La-evolucion-de-la-politica-de-vivienda-en-Colom/>
- Yves Vaillancourt, F. A. (2006). La contribución de la economía social a las reformas de las políticas. Cayapa , 64-94.